



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfabteilung Region Süd -WBZ 21-

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/01412/2019
Hamburg, den 30. August 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 17.06.2019
Belegenheit ###
Baublock 312-005
Flurstück 865 in der Gemarkung: Harvestehude

Aufstockung des Bestandsgebäudes (Garagen)

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum

mit den Festsetzungen: vorne - M 4 g –
hinten - M 3 g - / Großgaragen

in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude

- der Teilbebauungsplan 88

mit den Festsetzungen: vordere Baulinie / von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 5 Lageplan
0 / 7 Ansicht West, Abstandsflächen

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die in der Planung exemplarisch dargestellte Aufstockung auf den Bestandsbaukörper planungsrechtlich genehmigungsfähig?**

Nein, die Genehmigung wird nicht in Aussicht gestellt (siehe Erläuterung der Begründung)

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 2.1. für das Errichten eines Wohngebäudes auf ausgewiesener Fläche für Großgaragen (§ 10 BPVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere aus städtebaulicher Sicht fügt sich das Vorhaben nicht in die umgebende Bebauungsstruktur sowie in die Eigenart des Erhaltungsgebiets ein (siehe auch Erläuterung der Begründung).

- 2.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss und Staffelgeschoss durch die geplante Aufstockung teilweise auf der ausgewiesener Fläche als M 3 g (§ 11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere aus städtebaulicher Sicht fügt sich das Vorhaben nicht in die umgebende Bebauungsstruktur sowie in die Eigenart des Erhaltungsgebiets ein (siehe auch Erläuterung der Begründung).

- 2.3. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen in nördliche Richtung zu den Flurstücken 1207 und 219, durch die geplante Aufstockung (§ 11 BPVO))

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere aus städtebaulicher Sicht fügt sich das Vorhaben nicht in die umgebende Bebauungsstruktur sowie in die Eigenart des Erhaltungsgebiets ein (siehe auch Erläuterung der Begründung).

- 2.4. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen in südliche Richtung zum Flurstück 864, durch die geplante Aufstockung (§ 11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere aus städtebaulicher Sicht fügt sich das Vorhaben nicht in die umgebende Bebauungsstruktur sowie in die Eigenart des Erhaltungsgebiets ein (siehe auch Erläuterung der Begründung).

Erläuterung der Begründung

Die Befreiungen unter Ziffer 2.1 bis 2.4 werden nicht erteilt. Sie sind städtebaulich nicht vertretbar, da sich das Vorhaben in Bezug auf die Lage auf dem Grundstück nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung einfügt. Der Blockinnenbereich ist frei von Hauptnutzungen. Eine Vorprägung ist nicht gegeben. Bei positivem Vorbescheid wäre zurzeit das beantragte Bauvorhaben ein Präzedenzfall in diesem Baublock und es würde in Zukunft ein Planersatz geschaffen, der für alle Grundstücke in der Umgebung Signalwirkung hätte. Damit fügt sich das Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs.1 BauGB). Die negative Vorbildwirkung, die von einer Befreiung ausginge, die eine hintere Bebauung in den historisch unbebauten Blockinnenbereichen ermöglichen würde, gefährdet die auch die Zielsetzungen der Erhaltungsverordnung. Die Genehmigung nach § 173 BauGB wird nicht erteilt. Ein Schutzziel der Verordnung ist die Wiederherstellung der rückwertigen, parkähnlichen Hausgärten, die grundsätzlich gärtnerisch gestaltet werden sollten. Die Blockinnenbereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sollte die vor Feststellung der Verordnung genehmigte Großgarage abgängig sein, wäre der Rückbau genehmigungsfähig. Eine neue Bebauung der Fläche mit einem Wohngebäude wäre jedoch nicht möglich.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH